

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Valparaíso  
CAUSA ROL : C-2399-2025  
CARATULADO : FIGUEROA/BARQUERO

Valparaíso, treinta de enero de dos mil veintiséis

**Vistos:**

Que al folio 1, con fecha 13 de diciembre de 2025, comparece don Eduardo Enrique Torrealba Jaque, abogado, en representación judicial de don Guido Hipólito Figueroa Cerda, ingeniero comercial, abogado, ambos domiciliados en Los Lirios N°31, Población Santos Ossa (Rodelillo), comuna y ciudad de Valparaíso, interponiendo demanda de **término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y en subsidio demanda desahucio**, en contra de don **José Heriberto Barquero Vargas**, ignora profesión u oficio, con domicilio en calle Jacobo Bossuet N°560, Cerro Larraín, comuna de Valparaíso, Región de Valparaíso.

Que, según consta en el folio 8, con fecha 30 de diciembre de 2025, se notificó a la demandada personalmente, y se practicó la primera reconvención de pago, sin que pagara.

Que, según consta a folio 12, con fecha 16 de enero de 2026, se realizó la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la comparecencia de la demandante y en rebeldía de la parte demandada. Llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo. Asimismo, en la referida audiencia, el Tribunal recibió la causa a prueba.

Que a folio 18, con fecha 21 de enero de 2026, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**Primero: De la demanda.** Que a lo principal de la presentación de folio 1, con fecha 13 de diciembre de 2025, comparece don Eduardo Enrique Torrealba Jaque, abogado, en representación judicial de don **Guido Hipólito Figueroa Cerda**, quien interpuso demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en subsidio desahucio, en contra de don **José Heriberto Barquero Vargas**, todos ya individualizados.



**Foja: 1**

Señala que, su representado es dueño y propietario del bien raíz emplazado en calle Jacobo Bossuet N°564, cerro Larraín, comuna y ciudad de Valparaíso. Que, con fecha 01 de junio del año 2019 el actor celebró con el demandado un contrato de arrendamiento de inmueble a plazo fijo que tiene por objeto el segundo piso de la casa habitación previamente singularizada y cuyo número secundario de acceso es el 560, lo que fue precisado expresamente en el contrato celebrado.

Sostiene que el canon de arrendamiento mensual se pactó en la suma única y total de doscientos mil pesos \$200.000.-, los cuales se pagarían por periodos anticipados, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Aclara que aquella suma de dinero, conforme a los reajustes y variaciones de IPC, actualmente asciende a \$250.000.-

Expresa que el contrato comenzó a regir el día 01 de junio del año 2019, fecha en que fue pactado por las partes contratantes, con vigencia de un año y tácita reconducción por periodos iguales y sucesivos, si las partes no deciden dar término al vínculo jurídico, en conformidad a la ley.

Que, sin razón conocida el demandado don José Barquero Vargas, dejó de cumplir con el pago de la renta de arrendamiento (canon) mensual, a partir del mes de junio del año 2024; pago que se realizaba mediante depósito en la cuenta corriente N°55900004892 del Banco Estado, cuyo titular es don Guido Figueroa Cerda.

Afirma que el monto adeudado asciende a la suma de \$1.250.000.-, el cual desglosa de la siguiente forma:

1.- Por las rentas de: Los meses de junio, octubre y diciembre del año 2024, que corresponden a \$250.000.-, mensuales, lo que da un total de \$750.000.-

2.- Por las rentas de: Los meses de julio y octubre de 2025, que corresponden a \$250.000.-, mensuales, lo que asciende a la suma total de \$500.000.-

Alega que la morosidad del deudor que antecede es un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales.

Que, así las cosas, siendo su representado don Guido Figueroa Cerda el único propietario del inmueble casa habitación ubicada en calle Jacobo Bossuet N°564, cerro Larraín, comuna y ciudad de Valparaíso.

Por lo anterior, solicita que se ordene la consecuente restitución del inmueble objeto de litis con expresa condenación en costas.

Cita en apoyo a su pretensión el artículo 1545, 1546, 1945, 1947 y 1950 del Código Civil, y los títulos II y III de la Ley 18.101, concluyendo que, en la especie, es posible advertir que el demandado ha dejado de cumplir su obligación esencial como lo es el pago de las rentas por mensualidad, pues a la fecha adeuda rentas del año 2024 y del 2025 según fueron señaladas en detalle precedentemente, siendo posible apreciar que el deudor se encuentra en mora.

Solicita tener por interpuesta demanda de terminación de Contrato de Arrendamiento en contra de don **José Heriberto Barquero Vargas**, ya individualizado,



**Foja: 1**

ordenar las reconvencciones legales, la primera al momento de notificar la demanda y la segunda, en la audiencia de contestación de la demanda y, en definitiva, declarando: 1.- acoger la demanda en todas sus partes, 2.- Terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado con don **José Heriberto Barquero Vargas**; 3.- Que se condene al demandado a hacer pago de las rentas de arrendamiento adeudadas; atinentes a los meses de junio, octubre y diciembre del año 2024, las que corresponden a \$250.000.- mensuales, dando un total de \$750.000.- y de los meses de julio y octubre del año 2025, que corresponden a \$250.000 mensuales, dando un total de \$500.000.- Indica que las deudas totales ascienden a \$1.250.000.- y las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta la restitución de la propiedad arrendada, más intereses y reajuste. 4.- Ordenar la restitución del inmueble arrendado en el plazo de 3 días desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de todo ocupante con auxilio de la fuerza pública; 5.- Que el demandado deberá pagar las costas de la causa; y 6.- Todas las sumas deberán ser pagadas con intereses y reajustes legales.

**En subsidio**, para el evento en que el demandado pretenda enervar la acción de término de contrato por el pago total de las rentas adeudadas, la actora manifiesta que no desea perseverar en dicho contrato de arrendamiento, por lo que solicita se declare el desahucio de dicho contrato de arrendamiento.

**Segundo: De la actitud procesal de la demandada.** Que, consta a folio 8, que el demandado fue notificado personalmente con fecha 30 de diciembre de 2025, sin que conste en autos que haya comparecido a la audiencia decretada, por lo que se llevó a efecto en su rebeldía.

**Tercero: Del comparendo de estilo.** Que, con fecha 16 de enero de 2026, tuvo lugar la audiencia de estilo, con la comparecencia de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada. En el acto la demandante ratificó sus demandas y se practicó la segunda reconvencción de pago, sin que la demandada pagara por encontrarse ausente. Asimismo, dada la rebeldía notada, se tuvo por contestada en rebeldía las demandadas principal y subsidiaria.

Luego, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

Acto seguido, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1º) Existencia del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del juicio. Naturaleza y cláusulas del mismo.

2º) Efectividad de encontrarse al día el demandado en el cumplimiento de las rentas que se cobran en la demanda.

3º) Tiempo de ocupación del inmueble arrendado por parte del demandado.



Foja: 1

**Cuarto: Prueba de la demandante.** Que la demandante con la finalidad de fundar su pretensión procesal se valió de los siguientes medios probatorios:

I.- Documental:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 1 de junio de 2019 entre don Guido Figueroa y don José Barquero.

2.- Certificado de Dominio Vigente del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, folio N°150433.

3.- Comprobante depósito efectivo de Banco Estado, de fecha 21 de abril de 2025.

4.- Comprobante depósito efectivo de Banco Estado, de fecha 19 de mayo de 2025.

5.- Comprobante depósito efectivo de Banco Estado, de fecha 23 de junio de 2025.

6.- Certificado de Avalúo Fiscal segundo semestre 2025, rol Avalúo 07177-00009, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

II.- Confesional:

Absolución de posiciones del demandado, don José Heriberto Barquero Vargas, rendida el 16 de enero de 2026, al folio 13, al tenor del siguiente pliego:

1.- Como es efectivo que, con fecha 1 de junio del año 2019, usted, José Heriberto Barquero Vargas pactó con el demandante Guido Hipólito Figueroa Cerda, contrato de arrendamiento que tiene por objeto el segundo piso de la casa habitación ubicada en calle Jacobo Bossuet N°560 (bien raíz que tiene como N° principal el N°564), cerro Larraín, comuna y ciudad de Valparaíso.

Responde: Si, es efectivo.

2.- Como es efectivo que, la renta de arrendamiento pactada entre usted José Heriberto Barquero Vargas y el demandante Guido Hipólito Figueroa Cerda, se fijó en la suma única y total de doscientos mil pesos \$200.000.- mensuales, que debían pagarse los 5 primeros días de cada mes calendario en año respectivo de vigencia del contrato.

Responde: Sí, es efectivo.

3.- Como es efectivo que, la renta de arrendamiento fue reajustada al monto de \$250.000.-, conforme a acuerdo entre las partes contratantes (arrendador y arrendatario), teniendo como base las variaciones anuales del Índice de precios al consumidor (IPC), referidas en cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

Responde: Sí, es efectivo.

4.- Como es efectivo que, usted, José Heriberto Barquero Vargas, dejó de cumplir con su obligación de pagar la renta de arrendamiento mensual a don Guido Hipólito Figueroa Cerda, aplicable a los meses de junio, octubre y diciembre del pasado año 2024; adeudando en orden a ese incumplimiento un total ascendente a \$750.000.-

Responde: Si puede ser, no lo recuerdo. Si estoy atrasado en el pago de las rentas, debo un millón y algo aproximadamente.



**Foja: 1**

5.- Como es efectivo que, usted, José Heriberto Barquero Vargas dejó de cumplir con su obligación de pagar la renta de arrendamiento mensual a don Guido Hipólito Figueroa Cerda, aplicable a los meses de julio y octubre del año 2025; adeudando en orden a ese incumplimiento, un total ascendente a \$500.000.-

Responde: Si debo meses de arriendo del año pasado y debe ser lo que se me pregunta, pero no estoy claro cuanto debo exactamente.

6.- Como es efectivo que, usted, José Heriberto Barquero Vargas, al actual mes de enero de 2026, adeuda al demandante Guido Hipólito Figueroa Cerda un monto total de dinero ascendiente a \$1.250.000, y las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta la restitución de la propiedad arrendada más intereses y reajuste.

Responde: Si, debe ser eso lo que yo debo, porque debo un millón y algo.

7.- Como es efectivo que, usted José Heriberto Barquero Vargas, materializó pagos por renta de arrendamiento los días 21 de abril de 2025; 19 de mayo de 2025 y 23 de junio de 2025.

Esto mediante depósito en la cuenta corriente N°55900004892 del Banco Estado, cuyo titular es el demandante Guido Hipólito Figueroa Cerda. Enviándole a el en imágenes fotográficas, los comprobantes respectivos de depósito, todo, vía aplicación Whatsapp al teléfono celular N°+56992184105 (dispositivo que el sr. Figueroa Cerda es propietario).

Responde: Sí, es efectivo.

**Quinto: Prueba de la demandada.** Que la parte demandada, no rindió prueba alguna.

**Sexto: Hechos probados.** Que, del mérito de los antecedentes, quedan acreditados los siguientes hechos:

1.- El 1 de junio de 2019, se suscribió un contrato de arrendamiento entre don Guido Figueroa Cerda, en calidad de arrendador, y don José Barquero Vargas, como arrendatario, respecto de la propiedad ubicada en calle Jacobo Bossuet N°564, Cerro Larraín, comuna de Valparaíso, Región de Valparaíso.

2.- El objeto del contrato de arrendamiento es el segundo piso de la casa habitación previamente singularizada, cuyo N° de acceso es 560.-

3.- Dicho contrato comenzó a regir durante el año 2019, por el periodo de un año y con una renovación en forma tácita si ninguna parte manifestaba lo contrario.

4.- La renta de arrendamiento pactada, fue de \$200.000.- mensuales. Sin perjuicio de que, conforme al alza del IPC, las partes acuerdan posteriormente una renta de \$250.000.- mensuales.



Foja: 1

**Séptimo: De los requisitos de procedencia de la acción.** Que, en lo principal, se ha deducido la acción contemplada en los artículos 1977 del Código Civil y en la Ley N°18.101, esto es, la de terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas y reconvenciones de pago, y que para que la misma pueda prosperar se requiere acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que vincule a las partes del juicio, hecho que quedó acreditado en el punto 1° del considerando sexto.

Luego, el actor alega que el demandado no ha pagado las rentas de los meses de junio, octubre, diciembre, todos del año 2024 y de los meses de julio y octubre del 2025, adeudando a fecha interposición de la demanda la suma de \$1.250.000.-, correspondiente a 5 meses, y según lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil, era carga probatoria de la parte demandada acreditar el pago de las rentas a las que estaba obligada.

En cuanto a la procedencia de la causal de terminación invocada por la demandante, esto es, el no pago de las rentas por parte de la demandada, se tendrá en consideración que consta en autos la práctica de dos reconvenciones de pago, entre las que mediaron más de cinco días, sin que la demandada pagara y según lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil, era carga probatoria de la demandada acreditar el pago de las rentas a las que estaba obligado, y no habiéndolo hecho, se tendrá por establecido que adeuda la renta mensual de \$250.000.- de los meses de junio, octubre y diciembre de 2024 y la renta mensual de \$250.000.- de los meses de julio y octubre de 2025, por la suma total de \$1.250.000.- mensuales, incumplimiento que según lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil autoriza al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, motivo por el cual se acogerá la demanda principal, de la forma que se señalará en lo resolutivo del fallo.

**Octavo: Demanda subsidiaria.** Que, acogiénose la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, se omitirá pronunciamiento respecto a la demanda subsidiaria de desahucio, por innecesario.

**Noveno: De las costas.** Que, habiendo resultado completamente vencida, se condenará en costas a la parte demandada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1915 y siguientes del Código Civil, artículos 1 y siguientes de la Ley 18.101, y artículos 144, 160, 170 y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

**I.- Que se acoge** la demanda presentada por el abogado don Eduardo Torrealba Jaque, en representación de don Guido Figueroa Cerda, en contra de don **José Heriberto Barquero Vargas**, todos ya individualizados, y, en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle Jacobo Bossuet N°564 (segundo piso de la casa habitación



**Foja: 1**

identificada con el N°560), Cerro Larraín, comuna de Valparaíso; debiendo el demandado restituir al demandante la propiedad raíz, precedentemente indicada, dentro del plazo de décimo día, contado desde la notificación del fallo.

**II.-** Que la demandada deberá pagar al actor la suma de \$1.250.000.-, más aquellas sumas que se han devengado durante la tramitación de este juicio a razón de \$250.000.- (doscientos cincuenta mil pesos) mensuales, y las que se generen hasta la entrega del inmueble, más intereses y reajustes del artículo 21 de la Ley N°18.101, según liquidación que se practique en su oportunidad por la Señora Secretaria del Tribunal.

**III.-** Que, atendido lo resuelto precedentemente, se omite el pronunciamiento en cuanto a la acción subsidiaria.

**IV.-** Que se condena al demandado a pagar las costas de esta causa, por haber sido completamente vencido.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

**C-2399-2025.**

**Sentencia dictada por Carmen Gloria Vargas Morales, Juez del Cuarto Juzgado Civil de Valparaíso.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Valparaíso, treinta de enero de dos mil veintiséis**

